



代表委员聚焦城中村改造建言献策

如何改出新气象，留住老记忆？



新虹街道红星村鸟瞰图

近年来，在区委、区政府大力支持和指导下，闵行区将“城中村”改造与乡村振兴战略、历史文化保护、区域功能提升等有机结合，实现居住环境、空间形态、功能提升、社会管理、产业发展综合提升，将民生需求转化为经济增长潜力。

在2025闵行两会区政府工作报告中，大力改善群众居住条件，提速推进“两旧一村”改造依旧是2025年主要任务。报告提出，要“加快七宝九星村、颛桥中心村、浦江召稼楼、华漕诸翟村等城中村项目改造。”围绕城中村改造中遇到的痛点问题，不少代表、委员都提出了他们的真知灼见。

记者 李逸 杨陶然

深入了解居民的需求与期望

城中村改造是城市发展的重要一环，它不仅关系到人民的切身利益，还直接影响到城市的可持续发展。区人大代表、上海莘天置业有限公司副总经理汪懿认为，为了确保改造工作能够顺利进行，并真正造福于民，必须广泛征求民意，深入了解居民的需求与期望。

在改造过程中，充分研判是不可或缺的一环。汪懿认为，需要对城中村的现状进行细致分析，评估其改造的潜力和挑战。同时，科学规划也是至关重要的，要确保改造方案既顺应时代发展的需要，又符合房地产市场的规律。

在规划时，应注重业态的合理分配。商业、住宅、办公、文化、体育、旅游、医疗、教育等各种业态应相互协调，共同构成一个功能完善、活力四溢的社区。这样的布局不仅能够提升居民的生活质量，还能为城市带来新的发展机遇。

人民城市人民建，人民城市为人民。汪懿表示，城中村改造不是简单的拆除重建，而是一次全面提升城市品质和人民生活水平的契机。应秉持“以人为本”的理念，注重保护历史文化，传承城市记忆。通过广征民意、充分研判和科学规划，才能实现城市在平衡中提升，让城中村成为城市高质量发展的新亮点，为人民创造更加美好的未来。

合理统筹资金与资源

在区政协委员、九三学社闵行区副主委邹旭华看来，虽然当前房地产市场较弱，但城中村改造有望成为后续稳增长、稳地产的重要抓手。今年两会上，邹旭华带着自己对于城中村改造的

思考，建议从资金统筹、长效增收、夯实民生基础等方面入手，积极稳步实施城中村改造。

如何统筹城中村改造资金与资源？邹旭华建议，合理谋划土地、配套设施、动迁安置房源等关键要素，打通地块改造资金来源、公建设施建设、安置房源筹集等瓶颈问题，通过科学规划和政策引导，确保城中村改造项目在资金平衡、土地利用效率和社会效益之间取得平衡，实现可持续发展。

“城中村改造的过程中，要以保障民生、服务民生为原则。”邹旭华认为，政府在启动城中村项目前，从保障村集体的长远收益和村民的就业角度考虑，做好城中村村集体长效增收工作。“可以考虑在编制城中村改造单元规划时，结合村集体不动产的动迁安置和补偿要求，预留一定比例的村集体物业和村集体产业发展用地，以保证其获得长期的经营收入。”

此外，对于改善城中村住房、盘活城中村闲置住宅地方面，邹旭华提出，可以考虑将城中村房屋改造提升用于保障性租赁住房。“改造过程中需注重提升房屋的安全性、舒适性和便利性，满足基本居住需求，配建必要的市政设施和公服配套，用于满足外来城市建设者管理者及住房困难群体的过渡性住房需求。”

保障农民民生和利益

区人大代表、上海道朋律师事务所监事长朱伟表示，2024年闵行区城中村改造取得了不错的成绩，并且高度重视保障农民的民生和利益，采取多种有效措施，取得了良好的成效，这些做法都值得肯定和借鉴。

如梅陇镇组建专班推进城中村改造事前、事中、事后各项工作，深入基层摸清宅基地户数据底账，提前协商了解农户诉求在不突破政策红线的前提下，努力寻求补偿最优解；七宝镇九星村坚持招商与建设同步，为农民提供更多的就业机会和商业机会，促进农民增收。完善社区功能配套，从设施到生活服务、政务服务功能，多方位为农民提供更便捷、更优质的服务；新虹街道做好农民过渡、房型设计等前期准备，创新探索农村集体经济组织引入社会合作单位共同改造先行先试工作形式，多形式广泛了解村民对社区建设的需求。

如何进一步做好城中村改造过程中农民民生和利益保障，朱伟建议进一步加强全过程人民民主，问民所需，听民所求，让农民广泛参与完善补偿安置利益保障机制和监督机制的建立。加强政策宣传和沟通，让农民充分了解城中村改造的相关政策和措施，增强他们的参与感和认同感。

此外，还要进一步加强就业支持，积极开展就业培训，搭建就业平台，帮助农民在城中村改造后能够顺利就业，提高他们的收入水平；进一步优化社会公共服务配套，为农民提供更优质、更便捷的公共服务。完善教育、医疗、文化、体育等公共服务设施，提高公共服务的覆盖面和质量。加强公共服务的管理和运营，提高公共服务的效率和水平。

让历史文化融入城市更新

城市更新背景下，大量的城中村面临改造，许多文物建筑、乡土遗产、古村落以及传统习俗、手工艺等都面临着灭失的风险。在区政协委员、学习和文

史委副主任吴玉林看来，城中村改造过程中的历史文化保护工作刻不容缓。

近年来，吴玉林一直从事“发现闵行之美”文史丛书的编纂工作，他深切感受到赓续地方文脉在城中村改造中的重要性。在他看来，应该充分借鉴“他山之石”，激发城中村改造项目的历史文化传承新活力。“深圳市南山区的南头古城，最大程度保留了南城门和岭南广府民居的建筑风格，改造成为特色鲜明的传统风貌展示区和文化创新产业集聚区，这个案例值得我们学习。”

目前，杜行老街、七宝老街、诸翟村的改造正陆续展开，吴玉林认为，在城中村改造过程中，必须坚持“征迁不征古迹、拆迁不拆文化”的原则。改造前，进行摸排收集，对改造区域内的文物和历史建筑进行全面调查评估、分类标识并确定保护方案；改造中，对于具有保存价值的古桥、亭台楼阁、古碑等文物建筑，凡能保护的都要想方设法予以保护，使其留下来；改造后，充分传承利用，通过打造文化长廊、历史文化馆等载体，让更新改造后的城中村保留地方文化，注入人文内核。

据悉，2014年全市启动第一轮市级城中村改造，闵行区新虹街道红星村、七宝镇九星村AB地块、九星村CD地块、莘庄镇青春村和莘东村（捆绑项目）、梅陇镇朱行村和莘庄镇莘北村（捆绑项目）、梅陇镇行南2队，6个地块认定为市级城中村改造项目。

2020年全市启动第二轮市级城中村改造，截至目前，闵行区新认定7个市级城中村项目，包含颛桥中心村项目、浦江召稼楼项目、浦江杜行老街项目、华漕诸翟村项目、浦锦街道恒星村郁宋村项目、七宝镇七宝村项目、吴泾镇共和村星火村项目。